



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Semnat Sef serviciu	Intocmit Consilier Compartiment Avizare PUD/PUZ

Proiect HCL: PHCL2024-000223

RAPORT DE SPECIALITATE

aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Extindere clădiri pentru spații de cazare și servicii conexe, în regim S+P+2E+M cu suplimentare locuri de parcare - parcare subterană”, str. Independenței nr. 14, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre, al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Extindere clădiri pentru spații de cazare și servicii conexe, în regim S+P+2E+M cu suplimentare locuri de parcare - parcare subterană”, str. Independenței nr. 14, Timișoara, prin care se propune extinderea clădirilor existente având destinația de spații de cazare și servicii conexe, în regim S+P+2E+M și realizare parcare subterană;

Facem următoarele precizări:

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și strategia de dezvoltare și renovare urbană promovată de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Având în vedere solicitarea PRO-ARH TCC S.R.L. prin arh. Laura Tifan Gy pentru LA REZIDENZA S.R.L., înregistrată cu nr. UR2024-000811/ 19.03.2024, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Extindere clădiri pentru spații de cazare și servicii conexe, în regim S+P+2E+M cu suplimentare locuri de parcare - parcare subterană”, str. Independenței nr. 14, Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 867 din 08.04.2021 prelungit până la 07.04.2024, Deciziei de încadrare nr. 102/19.08.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, Avizului Consiliului Județean nr. 74/03.08.2023, Avizul Direcției pentru Cultură Timiș nr. 4246/16.12.2021;

Ținând cont de Avizului de Oportunitate nr. 25/22.09.2021, respectiv Avizul Arhitectului Șef nr. 37/12.09.2023;

Documentația Plan Urbanistic Zonal „Extindere clădiri pentru spații de cazare și servicii conexe, în regim S+P+2E+M cu suplimentare locuri de parcare - parcare subterană”, str. Independenței nr. 14, Timișoara, inițiator LA RESIDENTA SRL, proiectant PRO-ARH TCC SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: LAURA LIDIA A. TIFAN GY – pentru categoria DEF6, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 02.09.2022, cu ocazia demarării Etapei 2 – etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/08.06.2020; în perioada 02.09.2022 -26.09.2022, de informare și consultare a populației nu s-au formulat sugestii și obiecții



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

din partea publicului cu privire la această investiție; la intalnirea cu proiectantul PRO-ARH TCC SRL, programată a se organiza în data de 21.09.2022 orele 14:00 - 15:00, prin platforma online Zoom, nu a participat nici o persoană interesată.

În data de 26.09.2022, a fost transmisă o sesizare din partea publicului, pe adresa de e-mail dezvoltareurbana@primariatm.ro, înregistrată cu nr. CDU2022-000117/28.09.2022, cu privire la documentatia PUZ „Extindere cladiri pentru spatii de cazare si servicii conexe, in regim S+P+2E+M suplimentatre locuri de parcare-parcare subterana”, str. Independentei nr. 14, Timișoara, beneficiar SC LA RESIDENTA SRL, proiectant: SC PRO-ARH TCC, la care proiectantul documentației a răspuns prin adresa înregistrată cu nr. CDU2022-000122/05.10.2022.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2022- 005869/22.12.2022, si se poate începe circuitul legal de avizare;

Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/2020 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, documentația Plan Urbanistic Zonal „Extindere clădiri pentru spații de cazare și servicii conexe, în regim S+P+2E+M cu suplimentare locuri de parcare - parcare subterană”, str. Independenței nr. 14, Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ si RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 71 din HCL nr. 140/2011, modif. prin HCL nr. 218/2020), în baza Dispoziției Primarului nr. 92/ 15.01.2007 privind aprobarea Procedurii pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea documentației Plan Urbanistic Zonal „„Extindere clădiri pentru spații de cazare și servicii conexe, în regim S+P+2E+M cu suplimentare locuri de parcare - parcare subterană”, str. Independenței nr. 14, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „Extindere clădiri pentru spații de cazare și servicii conexe, în regim S+P+2E+M cu suplimentare locuri de parcare - parcare subterană”, str. Independenței nr. 14, Timișoara, este elaborat de proiectant SC PRO-ARH TCC, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: specialist cu drept de semnătură R.U.R.: LAURA LIDIA A. TIFAN GY – pentru categoria DEF6, proiect nr. 71/2/01-2020, la cererea inițiatorului LA RESIDENTA SRL.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Extindere clădiri pentru spații de cazare și servicii conexe, în regim S+P+2E+M cu suplimentare locuri de parcare - parcare subterană”, str. Independenței nr. 14, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de beneficiar și terenul teritoriul delimitat la nord de str. Ciprian Porumbescu, la sud de str. Memorandului, la est de str. Independenței, la vest de str. Alexandru Odobescu.

Terenul reglementat în suprafață totală de 3.205 mp, situat în intravilanul Municipiului Timișoara, în cartierul Elisabetin, strada Independentei nr. 14, identificat prin: CF nr. 455520 nr. cad. 455520 (CF nr. 448622 nr. cad. 448622 – inițial), provenit în urma dezmembrării în vederea schimbului de teren cu proprietarul terenului din strada Independenței nr. 12 – Colegiul Medicilor și apoi unificare - conform Convenției Notariale cu nr. 278/17.02.2022, încheiată între La Residenza SRL și Colegiul Medicilor , respectiv conform Certificatului de Urbanism nr. 3194/03.11.2022, pentru mărirea accesului la un profil de 3,80 m, este delimitat la nord de parcela pentru servicii str. Independenței nr. 12 (nr. cad. 449378) si parcela cu nr. cad. 445121 – PUZ aprobat prin HCL nr. 128/27.03.2021 – Centru Medical, la sud de parcele pentru servicii str. Independenței nr. 16 (nr. top. 11674), str. Independentei nr. 18 (nr. cad. 448836) și parcela cu nr. cad. 448837, la est str. Independenței, la vest de parcelele pentru locuinte unifamiliale si colective, proprietar fiind La Residenza SRL.

Terenul reglementat este ocupat în prezent de o construcție – Corp C1 – hotel în regim Dp+P+1E (construcția C1) cu suprafața construită la sol 551mp.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

Pentru a facilita accesul autospecialelor de intervenție și stingere incendii s-a înscris în CF Nr. 455520 (La Residenza) și CF Nr. 455497 (Colegiul Medicilor) o servitute de trecere conform planurilor atașate.

Conform PUZ aprobat prin HCL 96/1998 preluat de PUG aprobat de HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, terenul face parte din Zona 6 - partial Subzona 6/2. Regim de înălțime max. D+P+2E+M cu comert și prestări servicii la parter. POT = 50 - 60%, CUT = 2,0 - 2,4. Propuneri și recomandări: supraetajari, construcții noi, dotări prestări servicii la parter, asigurarea parcarilor vizavi pe frontul de vest al str. Independenței. Regimul de aliniere: la trotuar, după frontul existent și partial Subzona 6/3: Propuneri și recomandări: păstrare zone verzi, renovare construcții existente, asigurarea de parcare pentru locatari în interiorul incintelor, gard de înălțime mică.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, aprobat prin HCL 457/2023, terenul reglementat se încadrează în U.T.R. ZCP M1 – Iosefin/Fabrik//Zonă constructibilă protejată, zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic.

În vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt de locuire individuală și colectivă, precum și dotări și servicii.

Prin Planul Urbanistic Zonal aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Extindere clădiri pentru spații de cazare și servicii conexe, în regim S+P+2E+M cu suplimentare locuri de parcare - parcare subterană”, str. Independenței nr. 14, Timișoara, prin care se propune extinderea clădirilor existente având destinația de spații de cazare și servicii conexe, în regim S+P+2E+M și realizare parcare subterană.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 37/12.09.2023, sunt următorii:

- POT max = 50%; CUT max = 2;
- Regim de înălțime maxim S+P+2E+M, după cum urmează:
 - Portic – P, H cornișă maxim 6 m
 - Corp C1 – clădirea existentă Dp+P+1E nu se modifică
 - Corp C2 – extindere P+1E, H cornișă maxim 8 m
 - Corp C3 – S+P+2E, H cornișă maxim 12m
 - Corp C4 – S+P+2E+M, H cornișă 13,5 m

Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor prevăzută în planșa nr. U03 - „Plan Reglementări urbanistice”, astfel:

- retragere 0 m față de strada Independenței;
- retragere minimă față de limita laterală dreapta între 3,80 m – 6,50 m;
- retragere minimă față de limita laterală stânga minim 6,50;
- retragere minimă față de limita posterioară minim 18,50;

- Spații verzi amenajate minim 20.00% din suprafața totală a terenului (- conform Deciziei etapei de încadrare nr. 102/19.08.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, respectiv spații verzi și plantate de minim 25% - conform HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";

Se vor respecta prevederile HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";

- **Circulații și accese:** accesul auto și pietonal se va realiza din strada Independenței, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-002006/15.09.2022; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu art. 33 și Anexa 5 din HG nr. 525/1996, în concordanță cu funcțiunea propusă;

- **Servituți:** se vor respecta servituțile prevăzute în P.U.G. Timișoara, aprobate prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023; pentru a facilita accesul autospecialelor de intervenție și stingere incendii s-a înscris în CF Nr. 455520 (La Residenza) și CF Nr. 455497 (Colegiul Medicilor) o servitute de trecere conform planurilor atașate.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

- **Echipare tehnico-edilitară:** pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 129/02.03.2023.

Se va respecta OMS 119/2014 în ceea ce privește amplasarea parcarilor față de ferestrele imobilelor cu funcțiunea de locuire;

Se va respecta prevederile art. 615 din Codul Civil în ceea ce privește amplasarea ferestrelor Corpului C2 către vecini;

Se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;

În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public.

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice, care se vor realiza pe cheltuiuala beneficiarului.

Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat cu nr. UR2021-009813/16.12.2021.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al M.L.P.A.T. (M.T.C.T.).

Semnarea documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația, pentru veridicitatea și corectitudinea din punct de vedere tehnic a acesteia, în conformitate cu art. 38, alin. 1[^]1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentației PUZ și RLU aferent, aceasta va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Planul Urbanistic Zonal „Extindere clădiri pentru spații de cazare și servicii conexe, în regim S+P+2E+M cu suplimentare locuri de parcare - parcare subterană”, str. Independenței nr. 14, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Aprobarea Planul Urbanistic Zonal „Extindere clădiri pentru spații de cazare și servicii conexe, în regim S+P+2E+M cu suplimentare locuri de parcare - parcare subterană”, str. Independenței nr. 14, Timișoara, realizat de proiectantul SC PRO-ARH TCC, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: specialist cu drept de semnătură R.U.R.: LAURA LIDIA A. TIFAN GY – pentru categoria DEF6, proiect nr. 71/2/01-2020, la cererea inițiatorului LA RESIDENTA SRL.

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. cu nr. 37/12.09.2024:

- POT max = 50%; CUT max = 2;

- Regim de înălțime maxim S+P+2E+M, după cum urmează:

- Portic – P, H cornișă maxim 6 m



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

- Corp C1 – cladirea existenta Dp+P+1E nu se modifica
- Corp C2 – extindere P+1E, H cornișă maxim 8 m
- Corp C3 – S+P+2E, H cornișă maxim 12m
- Corp C4 – S+P+2E+M, H cornișă 13,5 m

Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor prevăzută în planșa nr. U03 - „Plan Reglementări urbanistice”, astfel:

- retragere 0 m față de strada Independenței;
- retragere minima față de limita laterala dreapta între 3,80 m – 6,50 m;
- retragere minimă față de limita laterală stânga minim 6,50;
- retragere minimă față de limita posterioară minim 18,50;

- Spații verzi amenajate minim 20.00% din suprafața totală a terenului (- conform Deciziei etapei de încadrare nr. 102/19.08.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, respectiv spații verzi și plantate de minim 25% - conform HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020");

Se vor respecta prevederile HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";

- **Circulații și accese:** accesul auto și pietonal se va realiza din strada Independenței, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-002006/15.09.2022; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu art. 33 și Anexa 5 din HG nr. 525/1996, în concordanță cu funcțiunea propusă;

- **Servituți:** se vor respecta servituțile prevăzute în P.U.G. Timișoara, aprobate prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023; pentru a facilita accesul autospecialelor de intervenție și stingere incendii s-a înscris în CF Nr. 455520 (La Residenza) și CF Nr. 455497 (Colegiul Medicilor) o servitute de trecere conform planurilor atașate.

- **Echipare tehnico-edilitară:** pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 129/02.03.2023.

Se va respecta OMS 119/2014 în ceea ce privește amplasarea parcarilor față de ferestrele imobilelor cu funcțiunea de locuire;

Se va respecta prevederile art. 615 din Codul Civil în ceea ce privește amplasarea ferestrelor Corpului C2 către vecini;

Se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;

În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „Extindere clădiri pentru spații de cazare și servicii conexe, în regim S+P+2E+M cu suplimentare locuri de parcare - parcare subterană”, str. Independenței nr. 14, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în suprafață totală de 3.205 mp, situat în intravilanul Municipiului Timișoara, în cartierul Elisabetin, strada Independenței nr. 14, identificat prin: CF nr. 455520 nr. cad. 455520 (CF nr. 448622 nr. cad. 448622 – inițial), provenit în urma dezmembrării în vederea schimbului de teren cu proprietarul terenului din strada Independenței nr. 12 – Colegiul Medicilor și apoi unificare - conform Convenției Notariale cu nr. 278/17.02.2022, încheiată între La Residenza SRL și Colegiul Medicilor, respectiv conform Certificatului de Urbanism nr. 3194/03.11.2022, pentru mărirea accesului la un profil de 3,80 m, este delimitat la nord de parcela pentru servicii str. Independenței nr. 12 (nr. cad. 449378) și parcela cu nr. cad. 445121 – PUZ



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

aprobat prin HCL nr. 128/27.03.2021 – Centru Medical, la sud de parcele pentru servicii str. Independenței nr. 16 (nr. top. 11674), str. Independenței nr. 18 (nr. cad. 448836) și parcela cu nr. cad. 448837, la est str. Independenței, la vest de parcelele pentru locuinte unifamiliale si colective, proprietar fiind La Residenza SRL.

Terenul reglementat este ocupat în prezent de o construcție – Corp C1 – hotel în regim Dp+P+1E (construcția C1) cu suprafața construită la sol 551mp.

Pentru a facilita accesul autospecialelor de intervenție și stingere incendii s-a înscris în CF Nr. 455520 (La Residenza) și CF Nr. 455497 (Colegiul Medicilor) o servitute de trecere conform planurilor atașate.

4. Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat cu nr. UR2021-009813/16.12.2021.

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice precum și ale altor instituții avizatoare, care se vor realiza pe cheltuiala inițiatorului.

5. După aprobare prin hotărârea consiliului local a documentației PUZ și RLU aferent, hotărârea însoțită de documentație va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea notării în cartea funciară a faptului că imobilul face obiectul respectivelor reglementări urbanistice, în conformitate cu art. 29, alin. 2[^]1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

6. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „Extindere clădiri pentru spații de cazare și servicii conexe, în regim S+P+2E+M cu suplimentare locuri de parcare - parcare subterană”, str. Independenței nr. 14, Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Extindere clădiri pentru spații de cazare și servicii conexe, în regim S+P+2E+M cu suplimentare locuri de parcare - parcare subterană”, str. Independenței nr. 14, Timișoara, elaborat de proiectantul SC PRO-ARH TCC, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: specialist cu drept de semnătură R.U.R.: LAURA LIDIA A. TIFAN GY – pentru categoria DEF6, proiect nr. 71/2/01-2020, la cererea inițiatorului LA RESIDENTA SRL, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.